TRIBUNAL
JUDICIAIRE D'[Localité 7]-[Localité 6]

8ème Chambre

MINUTE N°

DU : 09 Janvier 2025

AFFAIRE N° RG 24/06573 - N° Portalis DB3Q-W-B7I-QFPV

NAC : 72I

Jugement Rendu le 09 Janvier 2025

FE Délivrées le :

_____
ENTRE :

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES SECONDAIRE RODIN 47, situé [Adresse 4], représenté par son syndic en exercice, la SAS IME GESTION, Société par actions simplifiée au capital de 210 000,00 euros, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de EVRY-COURCOURONNES sous le numéro 402 209 209, dont le siège social est [Adresse 5],

Représenté par Maître Jean-sébastien TESLER de la SELARL AD LITEM JURIS, avocats au barreau de l'ESSONNE plaidant,

DEMANDEUR

ET :

Monsieur [O] [E], demeurant [Adresse 2]

Défaillant,

DEFENDEUR

COMPOSITION DU TRIBUNAL :

Président : Anne-Simone CHRISTAU, Juge, statuant selon la procédure accélérée au fond conformément aux dispositions de l'article 481-1 du code de procédure civile selon délégation du Président du tribunal judiciaire
Assistée de Madame Sarah TREBOSC, greffier lors des débats et de la mise à disposition au greffe

DEBATS :
Vu l'assignation selon procédure accélérée au fond du 22 Juin 2024,

L'affaire a été plaidée à l'audience du 14 Novembre 2024 et mise en délibéré au 09 Janvier 2025

JUGEMENT : Prononcé publiquement par mise à disposition au greffe,
Réputé contradictoire et en premier ressort.

EXPOSÉ DU LITIGE

M. [O] [E] est propriétaire des lots numéros 369 et 383 au sein de la résidence en copropriété [9] 47 sise [Adresse 3] à [Adresse 8] [Localité 1].

Par acte de commissaire de Justice en date du 22 juin 2024, le syndicat des copropriétaires SECONDAIRE RODIN 47, représenté par son syndic en exercice, la SAS IME GESTION, a fait assigner selon la procédure accélérée au fond telle que prévue par l'article 481-1 du Code de procédure civile, M. [O] [E] devant le président du tribunal judiciaire d'ÉVRY, aux fins de voir :

Recevoir le demandeur en son action et l'en déclarer fondé,
Ccnstater l'approbation par l'assemblée générale des copropriétaires du budget prévisionnel, des travaux ou des comptes annuels ainsi que la défaillance des copropriétaires, et condamner ces derniers au paiement des provisions ou sommes exigibles.

En conséquence,
Condamner le défendeur à lui payer les sommes de :

• 13 283,56 € selon arrêté de compte du 26 août 2023, 4/4 FONDS DE TRAVAUX LOI ALUR 2024 et APPEL 4EME TRIMESTRE 2024 inclus, en application des dispositions des articles 10 et 19 de la Loi du 10 juillet 1965 et 35 et 36 du décret du 17 mars 1967 et 19-2 de la loi du 10 juillet 1965, avec intérêt au taux légal à compter de la mise en demeure;
• 3 000 € à titre de dommages intérêts en application de l'article 1231-1 du code civil;
• 488,00 € au titre de l'article 10-1 de la Loi du 10 juillet 1965;
• 2 000 € au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile.

Dire et juger que ces sommes porteront intérêt dans les conditions prévues par l'article 1343-2 du code civil à compter de la mise en demeure du 20 juillet 2023 sur une somme de 9 150,68 euros et de l'acte introductif d'instance pour le surplus.
Si par impossible des délais étaient accordés, dire et juger qu'à défaut de respecter une échéance fixée par le jugement à intervenir, et en cas de non-règlement des charges courantes, l'intégralité de la dette deviendra exigible.

Rappeler que selon les dispositions de l'article 481-1 6° du CPC, le jugement est exécutoire à titre provisoire dans les conditions prévues aux articles 514-1 à 514-6 du CPC.

Condamner le défendeur en tous les dépens.

A l'audience du 14 novembre 2024, le syndicat des copropriétaires SECONDAIRE RODIN 47 a comparu par avocat et a maintenu l'intégralité des demandes figurant dans son assignation introductive d'instance.

M. [O] [E], bien que régulièrement assigné, n'a pas comparu à l'audience et n'a pas constitué avocat.

Pour un exposé exhaustif des prétentions des parties, le tribunal se réfère expressément aux dernières écritures telles que reprises oralement à l'audience, par application de l'article 455 du code de procédure civile.

L'affaire a été mise en délibéré et les parties ont été avisées de la date à laquelle la décision sera rendue par mise à disposition au greffe.

MOTIVATION DE LA DÉCISION

L'article 472 du code de procédure civile dispose que si le défendeur ne comparaît pas, il est néanmoins statué sur le

fond. Le juge ne fait droit à la demande que dans la mesure où il l'estime régulière, recevable et bien fondée.

Sur la demande de paiement des charges de copropriété :

Selon l'article 10 de la Loi n 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, les copropriétaires sont tenus de participer :
- aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité objective que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot, dès lors que ces charges ne sont pas individualisées ;
- aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes, générales et spéciales ;
- et de verser au fonds de travaux mentionné à l'article 14-2-1 la cotisation prévue au même article, proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots, telles que ces valeurs résultent des dispositions de l'article 5.

Aux termes de l'article 14-1 de la Loi n 65-557 du 10 juillet 1965 (modifié par la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 - art.171-1-1°) :
" I - Pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, le syndicat des copropriétaires vote, chaque année, un budget prévisionnel. L'assemblée générale des copropriétaires appelée à voter le budget prévisionnel est réunie dans un délai de six mois à compter du dernier jour de l'exercice comptable précédent.
Les copropriétaires versent au syndicat des provisions égales au quart du budget voté. Toutefois, l'assemblée générale peut fixer des modalités différentes.
La provision est exigible le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée générale.
II - Ne sont pas comprises dans le budget prévisionnel les dépenses du syndicat pour travaux, dont la liste est fixée par décret en Conseil d'État. Les sommes afférentes à ces dépenses sont exigibles selon les modalités votées par l'assemblée générale."

L'article 14-2-1 (Loi n°2021-1104 du 22 août 2021 - art.171-1-3°) dispose que :
« I. – Dans les immeubles à destination totale ou partielle d'habitation soumis à la présente loi, le syndicat des copropriétaires constitue un fonds de travaux à l'issue d'une période de dix ans à compter de la date de la réception des travaux de construction de l'immeuble, pour faire face aux dépenses résultant:
1) De l'élaboration du projet de plan pluriannuel de travaux mentionné à l'article 14-2 et, le cas échéant, du diagnostic technique global mentionné à l'article L.731-1 du code de la construction et de l'habitation;
2) De la réalisation des travaux prévus dans le plan pluriannel de travaux adopté par l'assemblée générale des copropriétaires;
3) Des travaux décidés par le syndic en cas d'urgence, dans les conditions prévues au troisième alinéa du I de l'article 18 de la présente loi;
4) Des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants et à la réalisation d'économies d'énergie, non prévus dans le plan pluriannuel de travaux.
Ce fonds de travaux est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire. Chaque copropriétaire contribue au fonds selon les mêmes modalités que celles décidées par l'assemblée générale pour le versement des provisions du budget prévisionnel."

L'article 19-2 de la Loi n 65-557 du 10 juillet 1965 (modifié par la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 - art.171-1-4° et 171-1-6°) dispose que :
"A défaut du versement à sa date d'exigibilité d'une provision due au titre de l'article 14-1, et après mise en demeure restée infructueuse passé un délai de trente jours, les autres provisions non encore échues en application du même article 14-1 ainsi que les sommes restant dues appelées au titre des exercices précédents après approbation des comptes deviennent immédiatement exigibles.

Le président du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond, après avoir constaté, selon le cas, l'approbation par l'assemblée générale des copropriétaires du budget prévisionnel, des travaux ou des comptes annuels, ainsi que la défaillance du copropriétaire, condamne ce dernier au paiement des provisions ou sommes exigibles.
Le présent article est applicable aux cotisations du fonds de travaux mentionné à l'article 14-2-1.»

En l'espèce, le syndicat des copropriétaires SECONDAIRE RODIN 47 verse aux débats la lettre de mise en demeure datée du 20 juillet 2023, adressée en recommandé avec avis de réception à M. [O] [E], l'avis de réception portant la mention cochée "Pli avisé et non réclamé".

Aux termes de cette lettre, le syndicat des copropriétaires SECONDAIRE RODIN 47 sollicite le paiement de 9 006,68 euros au titre des charges de copropriété arrêtées au 18 juillet 2023, 1/4 FONDS DE TRAVAUX LOI ALUR 2023 et APPEL 3èME TRIMESTRE 2023 inclus, outre une somme de 144,00 euros correspondant au coût de la mise en demeure, soit un total à régler de 9 150,68 euros.

Il est établi que cette lettre de mise en demeure n'a pas été suivie d'effet.

Elle emporte en conséquence la possibilité pour le syndicat des copropriétaires de réclamer toutes sommes dues au titre des appels de fonds de travaux visés à l'article 14-2 et des appels provisionnels de charges, échus ou à échoir, dès lors qu'ils résultent de budgets prévisionnels régulièrement votés par l'assemblée générale.

Le syndicat de copropriétaires produit, au soutien de sa demande en paiement :

- le justificatif de la qualité de copropriétaire du défendeur qui indique les tantièmes représentés par ses lots dans la copropriété ;
-les procès-verbaux d'assemblée générale d'approbation des comptes et de vote de budgets prévisionnels et travaux des 25 septembre 2019, 15 octobre 2020, 23 juin 2021, 7 juillet 2022 et 7 septembre 2023,
- les appels de fonds et relevés individuels de charges pour la période concernée
- un décompte, dans ses écritures, des charges de copropriété échues et impayées arrêté au 1er avril 2024 pour la période du 1er avril 2020 au 1er avril 2024 2/4 FONDS DE TRAVAUX LOI ALUR 2024 et APPEL 2EME TRIMESTRE 2024 inclus, faisant apparaître un solde débiteur de 11 814,78 euros,
- un décompte, dans ses écritures, des sommes à échoir arrêté au 26 août 2023, sur la période du 3ème trimestre 2024 au 4ème trimestre 2024 inclus, faisant apparaître un solde débiteur de 1 468,78 euros.

S'agissant des charges de copropriété et appels de fonds travaux ALUR impayés:

A l'examen des pièces produites, il apparaît que la créance à laquelle le syndicat des copropriétaires SECONDAIRE RODIN 47 peut prétendre au titre des charges de copropriété impayées échues sur la période du 1er avril 2020 au 1er avril 2024 2/4 Fonds travaux Loi ALUR 2024 et appel 2ème trimestre 2024 inclus, s'élève effectivement à la somme de 11 814,78 euros.

Conformément aux dispositions de l'article 1231-6 du code civil, cette dette produira des intérêts au taux légal sur la somme de 9 006,68.euros à compter de la mise en demeure, soit à compter du 20 juillet 2023, et à compter de l'assignation introductive d'instance du 22 juin 2024 pour le surplus.

En application des dispositions de l'article 1343-2 du code civil, les intérêts échus dus au moins pour une année entière produiront des intérêts.

S'agissant des charges de copropriété et appels de fonds travaux ALUR devenus exigibles:

A l'examen des pièces produites (résolutions n°10 du PV de l'assemblée générale du 7 juillet 2022 et n°12 du PV de l'assemblée générale du 7 septembre 2023 approuvant le budget prévisionnel de l'exercice 2024 et résolution n°13 du PV de l'assemblée générale du 7 juillet 2022 fixant la cotisation annuelle du fonds de travaux loi ALUR) il apparaît que la créance à laquelle le syndicat des copropriétaires SECONDAIRE RODIN 47 peut prétendre au titre des charges et appels fonds travaux devenus exigibles pour la période du 3ème trimestre 2024 au 4ème trimestre 2024, s'élève à la somme de 1 468,78 euros.

Sur la demande de dommages et intérêts :

Selon l'article 1231-1 du code civil, le débiteur est condamné, s'il y a lieu, au paiement de dommages et intérêts soit à raison de l'inexécution de l'obligation, soit à raison du retard dans l'exécution, s'il ne justifie pas que l'exécution a été empêchée par la force majeure.

Il est constant qu'il appartient à celui qui réclame la réparation d'un préjudice de prouver tant celui-ci que la faute qui en est à l'origine et le lien de causalité entre ceux-ci.

Les manquements répétés de M.[O] [E] à son obligation essentielle à l'égard du syndicat des copropriétaires de régler ses charges de copropriété, sans justifier de raisons valables pouvant expliquer sa carence, sont constitutifs d'une faute qui cause à la collectivité des copropriétaires privée une fois de plus d'une somme importante nécessaire à la gestion et à l'entretien de l'immeuble un préjudice financier direct et certain, distinct de celui compensé par les intérêts moratoires.
Il convient donc de condamner M.[O] [E] à payer au syndicat des copropriétaires SECONDAIRE RODIN 47 une somme de 1 200,00 euros à titre de dommages et intérêts.

Sur les frais de recouvrement exposés par le syndicat :

En vertu de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965, le copropriétaire qui succombe dans l'instance judiciaire l'opposant au syndicat doit supporter seul les frais nécessaires exposés pour le recouvrement de sa dette : frais de mise en demeure, de relance, de prise d'hypothèque à compter de la mise en demeure, droits et émoluments des actes des huissiers de justice, et droit de recouvrement et d'encaissement à la charge du débiteur.

Le syndicat des copropriétaires réclame une somme de 488,00 euros au titre des frais de recouvrement.

Il convient de déduire de la créance réclamée les frais des relances et de la mise en demeure du 2 août 2022 en ce que leurs modalités d'envoi ne sont pas justifiées.
Seuls les frais de la lettre de mise en demeure du 20 juillet 2023 apparaissent bien fondés, mais il convient d'en ramener le montant à la somme de 39,60 euros, conformément au montant figurant dans le contrat de syndic pour ce type de prestation.

M.[O] [E] est condamné au paiement de la somme de 39,60 euros au titre des frais exposés par le syndicat des copropriétaires pour le recouvrement de sa dette.

Sur les dépens, les frais irrépétibles et l'exécution provisoire :

M.[O] [E] qui succombe, est condamné aux dépens de l'instance.

M.[O] [E] est par ailleurs condamné à payer une somme de 1 200,00 euros au syndicat des copropriétaires SECONDAIRE RODIN 47, par application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

Il sera rappelé que la présente décision est exécutoire à titre provisoire en application des dispositions de l'article 481-1-6° du code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS

Le tribunal, statuant publiquement selon la procédure accélérée au fond, par jugement réputé contradictoire, mis à disposition au greffe, et en premier ressort.

CONDAMNE M.[O] [E] à payer au syndicat des copropriétaires SECONDAIRE RODIN 47 la somme de 11 814,78 euros au titre des charges de copropriété et appels de fonds travaux ALUR échus sur la période du 1er avril 2020 au 1er avril 2024, 2/4 FONDS DE TRAVAUX LOI ALUR ET APPEL 2ème TRIMESTRE 2024 inclus avec intérêt au taux légal sur la somme de 9 006,68 euros à compter du 20 juillet 2023, et à compter de l'assignation introductive d'instance du 22 juin 2024 pour le surplus, et ce jusqu'à parfait paiement;

CONDAMNE M.[O] [E] à payer au syndicat des copropriétaires SECONDAIRE RODIN 47 la somme de 1 468,78 euros au titre des charges de copropriété et appels de fonds travaux ALUR devenus exigibles sur la période du 3ème trimestre 2024 au 4ème trimestre 2024 inclus, et ce jusqu'à parfait paiement;

ORDONNE la capitalisation des intérêts échus dus au moins pour une année entière dans les conditions prévues par l'article 1343-2 du code civil ;

CONDAMNE M.[O] [E] à payer au syndicat des copropriétaires SECONDAIRE RODIN 47 la somme de 1 200,00 euros à titre de dommages et intérêts en application de l'article 1231-1 du code civil ;

CONDAMNE M.[O] [E] à payer au syndicat des copropriétaires SECONDAIRE RODIN 47 la somme de 39,60 euros au titre de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965;

CONDAMNE M.[O] [E] à payer une somme de 1.200,00 euros au syndicat des copropriétaires SECONDAIRE RODIN 47, en application de l'article 700 du code de procédure civile ;

CONDAMNE M.[O] [E] aux entiers dépens ;

RAPPELLE que l'exécution provisoire est de droit.

Ainsi fait et rendu le NEUF JANVIER DEUX MILLE VINGT CINQ, par Anne-Simone CHRISTAU, Juge, assistée de Sarah TREBOSC, Greffier, lesquelles ont signé la minute du présent Jugement.

LE GREFFIER, LE PRÉSIDENT,